ABDUL KUDUS DAHALAN

lwn.

IDRIS HYDRAULIC PROPERTIES SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
YAACOB ISMAIL H
[GUAMAN NO: S22-1054-2002]
23 JULAI 2003

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Penjualan hartanah - Gagal menyerah milikan kosong dalam tempoh perjanjian - Kelengahan 5 1/2 tahun dalam menamatkan kontrak - Sama ada memudaratkan - Sama ada wujud isu yang perlu dibicarakan - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A. 81 k. 1(1)*

KONTRAK: *Pembentukan - Terma tersirat - Pemaju perumahan - Gagal menyerah milikan kosong dalam tempoh perjanjian di sebabkan faktor luar kawalan - Sama ada terlepas dari liabiliti - Kelengahan menamatkan perjanjian - Sama ada memudaratkan - Akta Kontrak 1950 ss. 47, 56(3)*

Plaintif menandatangani satu perjanjian jual beli bagi membeli suatu hartanah yang dibangunkan oleh defendan. Berikutan notis yang dikeluarkan oleh Majlis Perbandaran Ampang Jaya di bawah s. 70A(5) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 memerintahkan pemberhentian kerja-kerja tanah di tapak projek, pembinaan hartanah telah tergendala dan tidak dapat diteruskan oleh defendan. Plaintif tidak mengambil apa-apa tindakan atas kegagalan defendan menyiapkan hartanah atau menyerahkan milikan kosong dalam tempoh yang ditetapkan. Namun, 5 1/2 tahun selepas tarikh penyerahan milikan kosong tersebut luput, plaintif mendakwa defendan atas kegagalannya itu dan memohon pembayaran balik wang pembelian serta ganti rugi. Plaintif kemudian memohon penghakiman muktamad terhadap defendan di bawah A. 81 k. 1(1) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Defendan membantah dan membangkitkan pembelaan bahawa terma-terma perjanjian, secara tersirat, telah melepaskannya dari sebarang tanggungan kerana kelewatan adalah di luar kawalannya. Persoalan penting yang berbangkit adalah: (i) sama ada wujud isu atau isu-isu yang boleh dibicarakan; (ii) sama ada kelengahan plaintif telah memudaratkan pendakwaannya.

Diputuskan (menolak permohonan):

[1] Terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan dalam kes semasa. Di samping itu, defendan juga berjaya menunjukkan bahawa mereka mempunyai pembelaan yang *bona fide*. (ms 19 b-c)

[2] Isu sama ada terdapat terma tersirat di bawah perjanjian yang memberikan pelepasan kepada defendan dari sebarang tanggungan adalah merupakan pertikaian fakta. Ia berkait rapat dengan isu undang-undang berhubung dengan tafsiran klausa perjanjian tersirat yang didakwa wujud dalam perjanjian, sementara tafsiran klausa tersirat itu pula berkait rapat dengan prinsip-prinsip kontrak. Isu-isu ini perlu dibicarakan kerana defendan tidak wajar dipersalahkan atas sesuatu yang di luar kawalan mereka. (ms 19 h & 20 a)

[3] Plaintif menyedari notis yang dikeluarkan itu, dan kerana itu mempunyai pilihan sama ada untuk mengesahkan atau membatalkan perjanjian jual beli. Plaintif bagaimanapun gagal mengambil tindakan serta merta, atau membuat bantahan, tetapi telah membiarkan masa berlalu sebelum menamatkan perjanjian 5 1/2 tahun selepas tarikh milikan kosong sepatutnya diserahkan. (ms 20 c-e)

[4] Dengan membiarkan masa berlalu sebegitu lama, ia menunjukkan bahawa plaintif berhasrat untuk mengesahkan perjanjian tersebut dan beranggapan perjanjian terus berkuatkuasa. Ia juga menunjukkan bahawa plaintif, secara tingkah laku, tidak lagi berhasrat menjadikan masa sebagai asas perjanjian. Plaintif dengan itu wajar diestop dari membawa tindakan di sini. Selain itu, plaintif juga gagal memberi notis kepada defendan supaya menyempurnakan tanggungjawabnya dalam jangka masa yang munasabah menurut s. 47 Akta Kontrak 1950, yang bererti plaintif tidak wajar menuntut pampasan atas sebarang kerugian yang berlaku menurut s. 56(3) Akta yang sama. (ms 20 f-h)

Perundangan yang dirujuk:
Contracts Act 1950, ss. 47, 56(3)
Rules of the High Court 1980, O. 81 r. 1(1)
Street, Drainage and Building Act 1974, s. 70A(5)

Bagi pihak plaintif - BC Tan; T/n BC Tan & Co
Bagi pihak defendan - S Priya; T/n Badrul Lee & Assocs

Dilaporkan oleh WA Sharif

a

PENGHAKIMAN

Yaacob Ismail H:

Rayuan

Rayuan ini difailkan oleh plaintif yang tidak berpuashati dengan keputusan yang
b telah diberikan oleh mahkamah ini pada 19 Mei 2003 yang telah memutuskan permohonan plaintif untuk memasukkan penghakiman muktamad terhadap defendan menurut A. 81 k. 1(1) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi (KKMT) 1980 ditolak dengan kos.

c **Fakta Kes Dan Latarbelakang Rayuan**

Plaintif adalah seorang individu dan defendan sebuah syarikat. Pada 27 Januari 1994, plaintif dan defendan telah memasuki suatu Perjanjian Jual Beli di mana plaintif telah bersetuju untuk membeli hartanah yang dikenali sebagai Lot 417, Bukit Perdana, Ulu Kelang, Selangor daripada defendan tertakluk kepada syarat-
d syarat dan terma perjanjian tersebut.

Plaintif menyatakan berdasarkan kepada perjanjian, defendan hendaklah menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut kepada plaintif dalam masa 36 bulan dari tarikh perjanjian. Adalah juga dipersetujui bahawa masa adalah asas kepada perjanjian.

e Perjanjian juga memperuntukkan bahawa di dalam keadaan di mana pemaju (defendan) memungkiri tanggungjawab kontrak untuk menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut, plaintif berhak untuk menamatkan perjanjian dan menuntut gantirugi (liquidated damages) yang dikira atas asas harian pada kadar 10% setahun atas harga belian. Plaintif juga menyatakan bahawa plaintif tidak
f pernah gagal menjelaskan bayaran progress yang ditetapkan di bawah perjanjian.

Plaintif mendakwa defendan telah gagal menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut pada tempoh yang ditetapkan. Oleh itu, plaintif telah menamatkan perjanjian bersama notis tuntutan bertarikh 1 Ogos 2002. Defendan enggan
g membayar. Justeru itu plaintif memfailkan tindakan ini yang antara lain menuntut pengembalian RM234,849.55 yang telah dibayar kepada defendan berserta faedah atas penghakiman, gantirugi (liquidated damages) pada kadar 10% setahun atas harga belian berjumlah RM199,164.30 dan kos.

Melalui Saman Dalam Kamar (kandungan 5), plaintif memohon penghakiman
h muktamad dimasukkan terhadap defendan menurut A. 81 KKMT 1980 atas alasan defendan tidak mempunyai sebarang pembelaan *bona fide* terhadap tuntutan ini.

i

Keputusan Mahkamah

Pada 19 May 2003 Kandungan 5 ini telah dibicarakan. Setelah meneliti kertas kausa relevan dan setelah menimbangkan hujahan kedua-dua pihak, mahkamah memutuskan di dalam kes ini terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan. Oleh yang demikian, permohonan plaintif ini ditolak dengan Kos.

Alasan-alasan

Meneliti kepada fakta dan kedudukan undang-undang berhubung kes ini, mahkamah berpendapat defendan telah berjaya menunjukkan kepada mahkamah bahawa terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan dan bahawa defendan mempunyai pembelaan *bona fide* terhadap tindakan plaintif. Isu-isu substantif di dalam kes ini adalah seperti berikut:

> *Sama ada terdapat terma tersirat di dalam Perjanjian Jual Beli bahawa Defendan dilepaskan dari sebarang tanggungjawab dan tanggungan sekiranya kelewatan menyerahkan milikan kosong dalam tempoh yang ditetapkan adalah disebabkan oleh suatu tindakan yang di luar kawalan Defendan*

Berdasarkan kepada eks. "SB1" dan "SB2" di Kandungan 6 defendan telahpun memperolehi kelulusan pihak berkuasa tempatan untuk membangunkan projek Bukit Perdana. Defendan juga telahpun memulakan pembinaan projek tersebut. Oleh itu dakwaan plaintif bahawa defendan telah gagal untuk mendapatkan kelulusan sewajarnya sebelum melaksanakan projek tersebut adalah tidak berasas.

Notis yang dikeluarkan oleh Majlis Perbandaran Ampang Jaya di bawah s. 70A(5) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 seperti yang telah dieksibitkan sebagai "SB3" dalam Kandungan 6 hanya berhubung dengan perintah pemberhentian kerja-kerja tanah. Ia bukanlah perintah pemberhentian keseluruhan projek tersebut.

Defendan telah mengambil langkah-langkah yang munasabah untuk mematuhi segala peraturan dan syarat-syarat yang dikenakan di bawah notis tersebut. Malangnya, walaupun defendan telah mencuba sedaya upaya mematuhi syarat-syarat notis tersebut, pihak berkuasa tempatan masih lagi menguatkuasakan perintah pemberhentian kerja itu sehingga kini.

Isu samada terdapat terma tersirat di bawah perjanjian di mana defendan mendakwa berhak untuk mendapat pelepasan dari sebarang tanggungjawab dan juga tanggungan adalah merupakan pertikaian fakta. Pertikaian fakta tersebut juga berkait dengan isu undang-undang berhubung dengan tafsiran klausa perjanjian tersirat yang didakwa wujud dalam perjanjian. Tafsiran klausa tersirat tersebut adalah berkait dengan prinsip-prinsip kontrak.

Isu-isu di atas perlu dibicarakan kerana defendan tidak wajar dipersalahkan atas suatu yang di luar kawalan dan juga bukan atas kecuaian mereka. Persoalan samada defendan telah mengambil langkah-langkah yang munasabah dan mencukupi sesuai dengan kuasa dan daya yang ada pada mereka seperti yang dikatakan dalam afidavit adakah mencukupi atau munasabah juga perlu dibicarakan dengan memanggil saksi-saksi dan sokongan keterangan dokumentari.

Samada plaintif wajar diestop dari mengemukakan tuntutan kerana plaintif melalui tindakan sendiri telah membenarkan masa berlalu. Samada masa masih lagi menjadi asas kepada perjanjian.

Meneliti kepada fakta di dalam kes ini juga, mahkamah mendapati plaintif sedar dan berpengetahuan mengenai notis perintah pemberhentian kerja yang telah dikeluarkan oleh Majlis Perbandaran Ampang Jaya. Plaintif juga didapati tahu bahawa akibat dari notis itu, defendan akan gagal menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut dalam tempoh 36 bulan yang telah ditetapkan dalam perjanjian di mana tempoh akhirnya adalah pada 26 January 1997.

Atas pengetahuan tersebut, plaintif mempunyai pilihan samada untuk mengesahkan atau membatalkan perjanjian jual beli tersebut. Bagaimanapun, di dalam kes ini, plaintif telah gagal mengambil tindakan serta merta, membuat bantahan malah plaintif sebaliknya telah membiarkan masa berlalu. Plaintif hanya telah menamatkan perjanjian ini melalui notis oleh peguamcaranya bertarikh 1 August 2002 iaitu kira-kira 5 1/2 tahun selepas tarikh sepatutnya milikan kosong diserahkan.

Tindakan plaintif membiarkan masa sepatutnya milikan kosong diberikan berlalu selama lebih lima tahun, menunjukkan plaintif berhasrat mengesahkan perjanjian tersebut dan beranggapan perjanjian terus berkuatkuasa. Ia juga menunjukkan secara tingkah laku, plaintif tidak lagi berhasrat untuk menjadikan masa asas kepada perjanjian. Oleh kerana masa untuk menyerahkan milikan kosong oleh defendan telah tamat (lapsed), plaintif atas tingkah lakunya sendiri wajar diestop dari membawa tindakan ini.

Atas sebab di atas, mahkamah selanjutnya mendapati plaintif juga gagal memberikan notis kepada defendan supaya menyempurnakan tanggungjawabnya dalam jangka masa yang munasabah menurut s. 47 Akta Kontrak 1950. Oleh yang demikian, atas alasan ini juga, plaintif tidak wajar menuntut pampasan atas sebarang kerugian yang berlaku atas sebab kemungkiran perlaksanaan janji-janji pada masa yang dipersetujui dalam perjanjian menurut s. 56(3) Akta Kontrak 1950.

Kesimpulan

Atas alasan-alasan di atas, mahkamah mendapati terdapat isu-isu yang perlu dibicarakan. Defendan juga berjaya menunjukkan bahawa mereka mempunyai pembelaan yang *bona fide* terhadap tindakan plaintif ini. Kes ini bukanlah merupakan suatu kes yang jelas dan sesuai untuk diputuskan secara ringkas menurut A. 81 KKMT 1980. Mahkamah memutuskan untuk menolak dengan kos permohonan plaintif (Kandungan 5).